



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1012242-13.2024.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Condomínio**
 Requerente: **Renata Yumi Bernardi Nakabayashi**
 Requerido: **Elcio Akira Nakabayashi**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ELCIO AKIRA NAKABAYASHI, bem como seu cônjuge, se casado for, credor MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e demais interessados expedido nos autos da ação de Alienação Judicial de Bens - Condomínio movida por RENATA YUMI BERNARDI NAKABAYASHI em face de ELCIO AKIRA NAKABAYASHI, PROCESSO Nº 1012242-13.2024.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia em **25/07/2025 às 11h30min, e com término no dia 29/07/2025 às 11h30min**, a leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744, através do portal de leilões online www.portalzuc.com.br, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e avaliado(s) em **R\$ 771.537,67 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **29/07/2025 às 11h31min, e com término no dia 19/08/2025 às 11h30min**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **80%** do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns):** -UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Eliane Pereira Lopes, nº 73, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, medindo 4,00m de frente; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; e, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 100,00m2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 75; do lado esquerdo com a casa nº 71, ambas da mesma rua; e, nos fundos com uma Viela; distando 51,00m da Rua Itapeti. Contribuinte nº 054.098.03698. **Matrícula nº 169.018** do 09º CRI de São Paulo/SP. OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 103/143, trata-se de uma casa residencial padrão simples, composta por sala de estar e jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, edícula com área de serviço, banheiro e quarto, com área útil de 118,00m2. A idade estimada do imóvel é de 45 anos,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tj.sp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

necessitando de reparo simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 169018, conforme R.2(14/06/2005), A nua propriedade do imóvel a ELCIO AKIRA NAKABAYASHI. R.08(20/12/2021), Pela Carta de Sentença, extraída da ação de Proc. Comum Defeito, Nulidade ou Anulação, processo nº 1009382-20.2016.8.26.0008 movida contra HIROSHI NAKABAYASHI e ELCIO AKIRA NAKABAYASHI, verifica-se que, de conformidade com a r. sentença proferida em 26/02/2018, transitada em julgado, como indenização e acerto da legítima, dá neste ato em pagamento ELCIO AKIRA NAKABAYASHI, 27,50% da nua propriedade do imóvel à requerente RENATA YUMI BERNARDI NAKABAYASHI, Processo nº 1009382-20.2016.8.26.0008. **OBS:** Constam Débitos de IPTU/2025 no valor de R\$ 1.565,22 até 03/06/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 332,24, totalizando R\$1.897,46 até 03/06/2025. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça, **nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "Fls. 168: Defiro a realização de praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do bem avaliado, pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) DORA PLAT a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$748.000,00 em dezembro de 2024 (fls.103/143), devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 80% do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, considerando para tanto que a alienação decorre da extinção de condomínio e que a redução exacerbada do valor mínimo acarretará grave prejuízo a ambas as partes. O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que as partes têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse, observada a sentença de fls.152/154. CERTIFIQUE a serventia a regularidade da habilitação do(a) leiloeiro(a) ora designado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor da avaliação**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009). d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. ATENTE o leiloeiro que não será homologada proposta com mais parcelas do que a limitada neste dispositivo e sem a expressa incidência dos juros e da correção monetária. Havendo proposta fora dos parâmetros fixados nesta decisão, abstenha-se o leiloeiro de apresenta-la aos autos, porque não será acolhida. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando as partes intimadas da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. Fica o requerido ELCIO AKIRA NAKABAYASHI, bem como o credor MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 16 de junho de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**